

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 33 - 1. Änderung u. Ergänzung -  
Baugebiet: Wohngebiet Langer Acker

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 - 1. Änderung und Ergänzung - liegt am Schanzenberg, im Osten der Stadt. Das Baugebiet wird im Westen begrenzt von der Sehmsdorfer Straße, im Norden von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Sehmsdorfer Straße, im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden vom Wohngebiet und der Straße Schanzenberg.

### 2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Absicht verbunden, für das in diesem Teil der Stadt vorhandene dicht besiedelte Wohngebiet die Festsetzung sowie den Ausbau eines öffentlichen Kinderspielplatzes zu ermöglichen, der für eine gesunde Entwicklung der Jugend unbedingt erforderlich ist.

Ferner wird ein weiteres 3-geschossiges Gebäude am Rande des Kinderspielplatzes auf einer ehemals der Forst- und Landwirtschaft dienenden Fläche ausgewiesen, wodurch die Erholungsmöglichkeiten der Anwohner jedoch nicht beeinträchtigt werden. Es trägt vielmehr zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation bei und führt zu einer sinnvollen Nutzung des brachliegenden und verwahrlosten Grundstückes.

Die Errichtung dieses Gebäudes erfolgt mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaues und wird sozial schwächeren zur Verfügung stehen. Weiterhin werden in diesem Gebäude Altenwohnungen ausgewiesen, für die nach dem Gutachten der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein zum Flächennutzungsplan eine erhebliche Nachfrage besteht. Durch diese verschiedenartige Belegung des Gebäudes kommt es zu einer Integration des alten Menschen und zu einer gesunden sozialen Mischung der Bewohner.

Eine Lösung der Stellplatzfrage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den privaten ruhenden Verkehr wird durch die zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen sowie einer Tiefgarage erreicht, so daß der Bedarf für die Zukunft gesichert und den verkehrlichen Belangen Genüge getan wird.

### 3. Bisherige städtebauliche Unterlagen

Der Bebauungsplan Nr. 33 - 1. Änderung und Ergänzung - wird entwickelt aus dem mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1975 - Gz.: IV 810d - 812/2 - 62.4 - gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe, der am 25.12.1975 nach der bewirkten Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

#### 4. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen Abzeichnungen und Vergrößerungen der Katasterkarte. Für den topographischen Nachweis wurden Vergrößerungen der Grundkarte verwandt.

#### 5. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, Flächengrößen sowie die nach dem BBauG in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

#### 6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45ff BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85ff BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen in Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der Umlegungsausschuß ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Oldesloe ermächtigt, bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Anordnung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuleiten.

#### 7. Verkehrsflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erschlossen durch den von der Sehmsdorfer Straße abzweigenden "Schanzenberg" an dessen Südseite von der Einmündung in die Sehmsdorfer Straße bis zu der vorhandenen Wohnbebauung zusätzlich ein zweiter Fußweg in einer Breite von 2,0 m aus Gründen der Schulwegsicherung und Verkehrssicherheit für die neu zu errichtende Kreisberufsschule ausgebaut wird. Die anteiligen Grunderwerbs- und Aushaukosten für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teil des Fußweges sind unter Pkt. 10 der Begründung aufgeführt.

Die Fußwegverbindung vom Schanzenberg zur Sehmsdorfer Straße (durch die Fläche für Land- und Forstwirtschaft) dient lediglich im Bereich des Schanzenbergs gleichzeitig als Zufahrt zu den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Stellplatzflächen, ist sonst aber für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt.

#### 8. Kinderspielplätze

Zusätzlich zu dem öffentlichen Kinderspielplatz sind gem. Kinderspielplatzgesetz für die mehrgeschossigen Wohnbauten Spielplätze für Kleinkinder auf den Baugrundstücken lagemäßig festgesetzt, die von den Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten sind. Die Größe dieser Spielplätze ergibt sich aus dem Kinderspielplatzgesetz vom 18. Januar 1974.

#### 9. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Im Baugebiet ist eine Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung vorhanden.

Die Abwässer werden zum Klärwerk abgeleitet. Die Regenwässer werden über ein Rückhaltebecken dem Vorfluter zugeführt.

10. Aufstellung der überschläglich ermittelten  
und tatsächlich entstandenen Kosten für den  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33  
- 1. Änderung und Ergänzung -

Die Erschließungsstraße sowie Ver- und Ent-  
sorgungsanlagen sind vorhanden.

Neu zu finanzieren sind:

a) Grunderwerb Kinderspielplatz	54.700,-- DM
b) Ausbau des Kinderspielplatzes	77.000,-- DM
c) Wasserzapfstelle auf dem Kinderspielplatz	5.200,-- DM
d) Grunderwerb des Wanderweges zum Schanzenbarg	1.400,-- DM
e) Ausbau des Wanderweges zum Schanzenbarg	5.000,-- DM
f) Einzäunung des Wanderweges zum Schanzenbarg	6.500,-- DM
g) Beleuchtung des Wanderweges zum Schanzenbarg	14.500,-- DM
h) Grunderwerb Fußweg am Schanzenbarg (anteilig)	13.000,-- DM
i) Ausbaurkosten Fußweg am Schanzenbarg (anteilig)	<u>8.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	<u><u>185.300,-- DM</u></u>

Gemäß § 129 BBauG entfallen davon auf die

Stadt 10% von 185.300,-- DM = 18.530,-- DM

Gebilligt in der Stadtverordnetenversammlung  
am - 8. DEZ. 1975.....

Stadt Bad Oldesloe  
Der Magistrat



*Baethge*  
(Baethge)  
Bürgermeister